



# **GEMEINDE EVERSWINKEL**

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ - 21. Änderung**

**Mai 2013**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

# **Bauleitplanung der Gemeinde Everswinkel, Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ - 21. Änderung**

## **Teil I: Begründung**

- 1 Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (Ursprungsplan)
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 5.4 Eingriffsregelung
  - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 3c UVPG
- A.2 BBE Standort- und Kommunalberatung (2013): Verträglichkeits- und Wirkungsanalyse für eine Ansiedlungsplanung PENNY in der Gemeinde Everswinkel, Münster. Februar 2013.
- A.3 AKUS GmbH (2013): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur geplanten Errichtung eines Penny-Markts an der Freckenhorster Straße in Everswinkel, Bielefeld. 22.01.2013.
- A.4 AKUS GmbH (2013): Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur geplanten Errichtung eines Penny-Markts an der Freckenhorster Straße in Everswinkel zum Thema Einhausung der Warenanlieferung, Bielefeld. 03.04.2013.
- A.5 Schwartz (2013): Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ - 21. Änderung, Everswinkel - Potenzialanalyse Artenschutz. Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf. Februar 2013.

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat im Mai 2010 ein kommunales **Einzelhandelskonzept**<sup>1</sup> beschlossen. Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass die Gemeinde Everswinkel im Vergleich zu anderen ähnlich großen, ländlich geprägten Gemeinden eine eher schwache Ausstattung mit Angebotsflächen der Nahversorgung aufweist. Aufgrund von Geschäftsaufgaben einzelner Betriebsstätten im Ortskern hat sich diese Situation in den letzten Jahren verschärft.

Mit dem grundsätzlichen Ziel der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung strebt die Gemeinde eine **Neuausweisung eines Nahversorgungsstandorts** an. Intensive Bemühungen zur Errichtung großflächiger Nahversorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich waren bislang nicht erfolgreich. Innerhalb des kompakten und kleinteilig strukturierten Ortskerns stehen nach Angaben des Einzelhandelskonzepts derzeit keine marktfähigen Flächenpotenziale für eine mögliche Entwicklung eines großflächigen und modernen Anbieters zur Verfügung.

**Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** sind Einrichtungen und Erweiterungen großflächiger Betriebe nach dem Einzelhandelskonzept nur unter Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ausnahmsweise möglich. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts wurden **elf Potenzialstandorte** für Neuansiedlungen untersucht. U.a. wurde der Standort nördlich der Freckenhorster Straße geprüft und im Ergebnis als eine optional ergänzende Entwicklungsperspektive bewertet.

Nach intensiver politischer Beratung sollen die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts in Form eines Discounters geschaffen werden. Die Verwaltung hat Gespräche mit verschiedenen Betreibern geführt. Im Juni 2012 wurden im Fachausschuss Plankonzepte für verschiedene Potenzialstandorte vorgestellt. Im Ergebnis hat der Rat am 05.07.2012 beschlossen, die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Standort südlich der Freckenhorster Straße zu schaffen (V-066-2012).

Konkreter Planungsanlass für die vorliegende 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist somit das Vorhaben der **Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und eines Backshops** auf dem Gelände eines bisherigen Teppichgeschäfts und einer ehemaligen Spedition an der Freckenhorster Straße. Die vorhandenen Firmengebäude und -flächen sowie das Betriebsleiterwohnhaus werden nicht mehr genutzt und sollen im Zuge der Planrealisierung abgerissen werden. Die im Eckbereich zur Straße Am Haus Langen gelegene Fläche soll insgesamt reaktiviert und neu geordnet werden.

Die Planung dient der **Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung** einer Fläche im Osten des Siedlungsgebiets von Everswinkel im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Folgeentwicklung auf einem vormaligen Gewerbegrundstück. Die Vorausset-

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, Münster. Mai 2010.

zungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Vorhaben, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, werden nach der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des UVPG (s. Anlage) nicht vorbereitet. Die vorliegende 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen einer Offenlage beteiligt.

Mit Inkrafttreten der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 21. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 in der jeweils gültigen Änderungsfassung für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

## **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ mit einer Größe von insgesamt **etwa 0,5 ha** liegt im Osten von Everswinkel im Übergangsbereich zwischen dem Wohnsiedlungsbereich im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Freckenhorster Straße,
- im Westen durch die Straße Am Haus Langen und
- im Süden und Osten durch das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (Ursprungsplan)**

Die Gemeinde Everswinkel hat ursprünglich 1975 den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ aufgestellt. Der Bebauungsplan umfasst die Gewerbe- und Industrienutzungen südlich der Freckenhorster Straße und östlich der Straße Am Haus Langen bis zur südöstlich gelegenen gemeindlichen Kläranlage. Der Ursprungsplan setzt i.W. Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO fest. Das vorliegende Plangebiet der 21. Planänderung ist bisher i.W. als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen gemäß Abstandserlass NRW festgesetzt. Entlang der Freckenhorster Straße und der Straße Am Haus Langen ist jeweils ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist insgesamt durch **19 Änderungsverfahren** überarbeitet und ergänzt worden. Mit der begonnenen, aber nunmehr nicht weiter verfolgten 20. Änderung sollte zentrenrelevanter Einzelhandel zunächst ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Plangebiet wurden die Festsetzungen sechsmal geändert. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

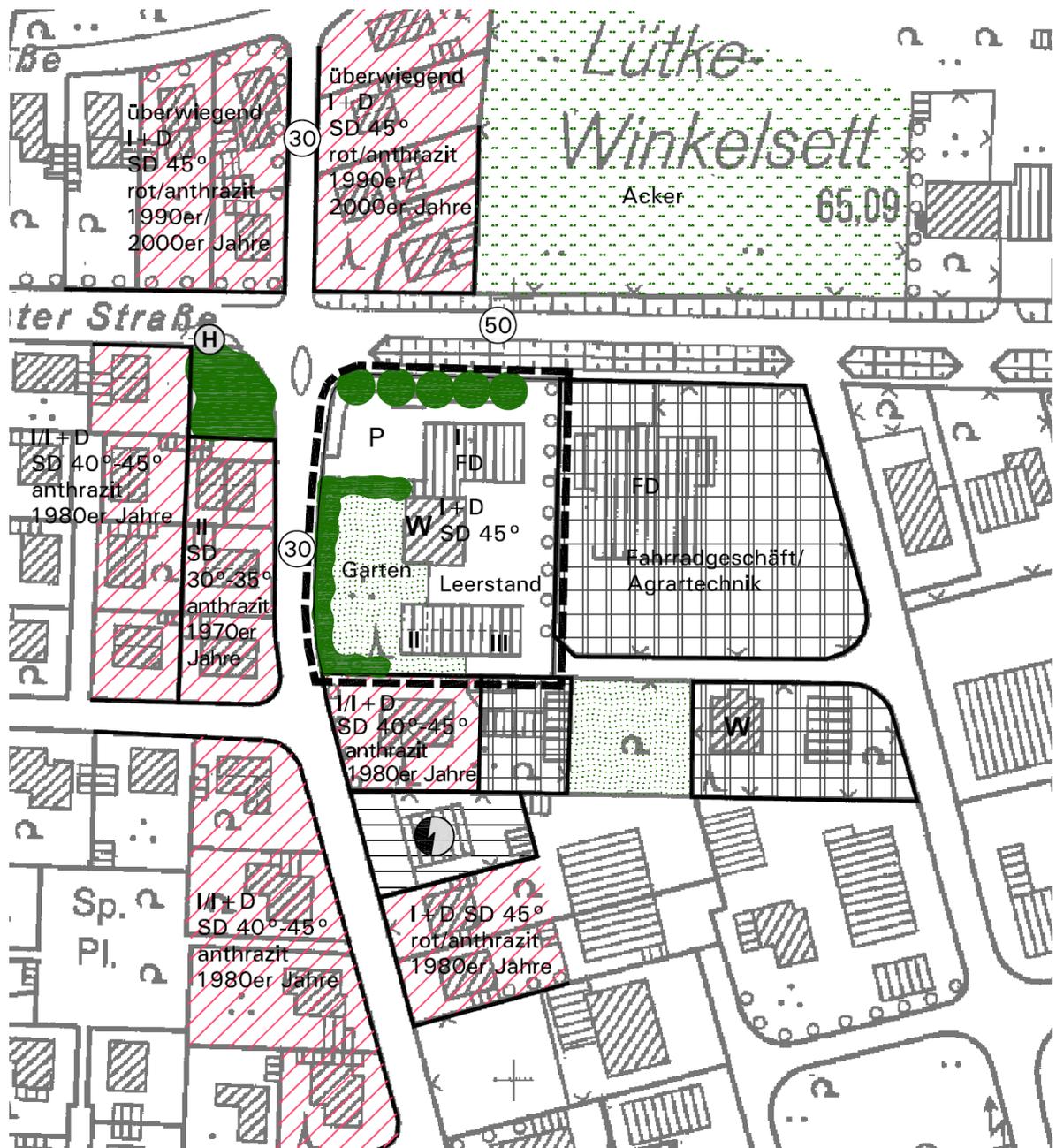
### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Bisher wurde das Plangebiet weitgehend **gewerblich** von einem Teppichgeschäft im Norden und einer Spedition im südlichen Teil genutzt. Im zentralen Bereich befindet sich ein 1<sup>1/2</sup>-geschossiges Betriebsleiterwohnhaus mit Garten. Diese Flächen sind ausgenommen die Gartenbereiche durch Gebäude und Hofflächen versiegelt. Die Freiflächen werden von einer Baum-Strauchhecke und einer flachen Umwallung eingeraht. Entlang der Freckenhorster Straße stockt eine Reihe von Laubbäumen, an der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Heckeneinfriedung aus nicht heimischen Gehölzen. Die Spedition hat ihre Nutzung vor einiger Zeit eingestellt, die Flächen und Betriebsgebäude stehen weitgehend leer. Auch das Wohnhaus wird nicht mehr bewohnt. Die Nutzung des Teppichgeschäfts wird aufgegeben. Die Ein- und Ausfahrt des Grundstücks liegt bisher im Nordosten des Grundstücks.

Östlich und südöstlich des Plangebiets schließen weitere **gewerblich-industrielle Nutzungen** an. An der Freckenhorster Straße grenzen ein Fahrradgeschäft und ein Betrieb für Agrartechnik an. Südlich des Plangebiets an der Straße Am Haus Langen liegen 1<sup>1/2</sup>-geschossige Wohnhäuser, die z.T. bereits in den 1980er Jahren entstanden sind. Zudem befindet sich dort eine Versorgungsfläche mit Funkmast.

Westlich der Straße Am Haus Langen und nördlich der Freckenhorster Straße schließen **großflächige Wohnsiedlungsbereiche** an. Das nordwestlich gelegene Wohngebiet ist geprägt durch eine 1<sup>1/2</sup>-geschossige Wohnbebauung teilweise aus den 1990er/2000er Jahren, überwiegend aber aus den 1960er Jahren. Der Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 6 überplant. Die Wohngebäude haben überwiegend rote oder anthrazitfarbene Satteldächer mit einer Dachneigung um 45° und rote Klinkerfassaden. Die unmittelbar westlich der Straße Am Haus Langen angrenzenden Wohnhäuser aus den 1970er Jahren weisen einheitlich zwei Vollgeschosse und flach geneigte Satteldächer auf. Die sich daran westlich und südlich anschließende Bebauung ist voraussichtlich etwas später entstanden und zeigt eine sehr homogene Struktur mit 1<sup>1/2</sup>-geschossigen, freistehenden Wohnhäusern mit anthrazitfarbenen Satteldächern mit einer Dachneigung um 35° und roten oder braunen Klinkerfassaden. In diesem Bereich gilt insgesamt der Bebauungsplan Nr. 13.

Nordöstlich des Plangebiets beginnt der freie Landschaftsraum mit Acker- und Grünlandflächen. Während auf der Freckenhorster Straße die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Umfeld des Plangebiets 50 km/h beträgt, darf auf der Straße Am Haus Langen maximal 30 km/h gefahren werden.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur

### 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster**, Teilabschnitt Münsterland, ist der Änderungsbereich i.W. als Teil des Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) festgelegt. Der Randbereich ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aufgenommen. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster ist eine Anpassung des Regionalplans im Rahmen der vorliegenden 21. Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da der Regionalplan nicht parzellenscharf ist und die überplante Fläche somit dem ASB zugeordnet werden kann. Dies hat die Bezirksregierung Münster im Rahmen der landesplanerischen Anfrage erneut bestätigt.

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und damit auch § 24a LEPro, der Regelungen zum großflächigen Einzelhandel beinhaltet, ist Ende 2011 außer Kraft getreten und findet somit keine Anwendung mehr. Die Landesregierung erstellt zurzeit den **Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel**, der bisher im Entwurf (Stand 17.04.2012) vorliegt. Er gilt in dieser Entwurfsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3(1) Nr. 4 ROG und ist gemäß § 1(7) BauGB abwägungsrelevant, aber zurzeit noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend. Folgende **Ziele des Sachlichen Teilplans** sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

**Ziel 1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

*Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten ASB dargestellt und festgesetzt werden.*

**Ziel 2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

*Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und*
- *die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

**Ziel 3 Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Zu Ziel 1:

Im Zuge der vorliegenden 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Backshop festgesetzt. Die im Plangebiet künftig zulässigen Vorhaben erfüllen die Kriterien des § 11(3) BauNVO. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Regionalplans wird in Abstimmung mit Bezirksregierung Münster das vorliegende Plangebiet dem ASB zugeordnet. Somit entspricht die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 dem Ziel 1.

Zu Ziel 2 und 3:

Im Rahmen der Aufstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts<sup>2</sup> hat die Gemeinde ihren zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) festgelegt. Das im Rahmen der

---

<sup>2</sup> BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, Münster. Mai 2010.

vorliegenden 21. Änderung geplante Sondergebiet lässt Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zu und liegt außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs.

In den letzten Jahren haben einige Lebensmittel- und Drogeriemärkte ihre Standorte im Ortskern von Everswinkel aufgegeben. Nach Angaben des Einzelhandelskonzepts weist Everswinkel inzwischen eine schwache Nahversorgungsausstattung auf. Die Gemeinde hat sich regelmäßig um Nachnutzungen in den leer stehenden Ladenlokalen und um Neuansiedlungen bemüht, aber im Ergebnis befinden sich innerhalb des kleinteilig strukturierten Ortskerns zurzeit keine marktfähigen Flächenpotenziale für eine mögliche Entwicklung eines großflächigen und modernen Lebensmittelmarkts.

Im Zuge des vorliegenden Planverfahrens wurde eine Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für die konkrete Ansiedlungsplanung<sup>3</sup> durchgeführt. Es wurde geprüft, ob und inwiefern durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts und eines Backshops bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Gemeinde Everswinkel sowie in den angrenzenden Kommunen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11(3) BauNVO eintreten können. Im Ergebnis zeigen die Untersuchungen, dass keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten sind. Die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen ist grundsätzlich gegeben. Somit entspricht die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 dem Ziel 2.

Im Ergebnis erfüllt die Bauleitplanung auch künftig die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 LPlG hat die Bezirksregierung Münster der vorliegenden Planung zugestimmt und keine landesplanerischen Bedenken vorgetragen.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Freckenhorster Straße ist ein Streifen Grünfläche aufgenommen. Die vorliegende 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Backshop fest. Somit weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNPs ab. Die angestrebte Verkaufsfläche überschreitet jedoch nur gering die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup>.

Die Fläche für den geplanten Lebensmittelmarkt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, aber innerhalb des Siedlungsgefüges. Die Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für die konkrete Ansiedlungsplanung hat ergeben, dass keine städtebaulichen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten sind. Der geplante Markt dient der Nahversorgung der Everswinkler, besonders der Bewohner der östlich gelegenen Wohngebiete. Die Analyse hat gezeigt, dass die Planung insgesamt den Zielvorstellungen, Grundsätzen und Ansiedlungsregeln des beschlossenen gemeindlichen Einzelhandelskonzepts entspricht. Darüber hinaus sichert die vorliegende Bebauungsplanänderung die städtebauliche Ordnung des bisher gewerblich genutzten Bereichs, der aktuell von Leerstand geprägt ist.

---

<sup>3</sup> BBE Standort- und Kommunalberatung (2013): Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine Ansiedlungsplanung PENNY in der Gemeinde Everswinkel, Münster. Februar 2013.

Vor diesem Hintergrund bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets weiterhin gewahrt. Deshalb wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 keine FNP-Änderung erforderlich, sondern der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Festsetzungen der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt sein.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplanten Flächen sind weitgehend vollständig bebaut bzw. durch Hofflächen der ehemaligen Spedition versiegelt. Im zentralen Bereich befindet sich derzeit ein leer stehendes Betriebsleiterwohnhaus, das von einem Garten umgeben ist. Dieser wird von einer Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Gehölzen und einer flachen Umwallung eingerahmt. Entlang der Freckenhorster Straße stockt eine Reihe jüngerer Laubbäume (Schmalblättrige Esche), die im Rahmen der Planrealisierung weitgehend erhalten wird. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Hecke aus nicht heimischen Gehölzen. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich der 21. Bebauungsplanänderung und im näheren Umfeld liegen **weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>4</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die in ca. 400 m Entfernung südöstlich von Everswinkel vorhandenen Laubwälder sind als schutzwürdiges Biotop eingetragen (BK-4013-0074). Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung wird aufgrund des Abstands und der Lage im Siedlungszusammenhang sowie der bereits seit vielen Jahren bestehenden gewerblichen Nutzung nicht gesehen.

### 3.5 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet**.

---

<sup>4</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

### 3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>5</sup> stehen im Plangebiet überwiegend **mittelgründige tonige Lehm Böden** als Braunerde, z.T. Rendzina-Braunerde und Pseudogley-Braunerde, an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt. In ebenen Lagen wie im vorliegenden Plangebiet kann schwache Staunässe entstehen. Der nördliche Streifen weist **lehmige Sandböden** als Braunerde und Pseudogley-Braunerde, z.T. tiefreichend humos, auf. Diese Böden sind durch eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Häufig steht schwache Staunässe tiefer als 4 dm unter Flur.

Die Braunerde-Böden sind landesweit als **Stufe 2, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>6</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Die weitere Inanspruchnahme wird hier jedoch auch unter diesem Aspekt für vertretbar erachtet, da die Bodeneingriffe weitgehend bereits in der Vergangenheit erfolgt sind und somit davon auszugehen ist, dass die Böden im Plangebiet ihre Funktion der Biotopentwicklung bereits i.W. verloren haben.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Das Kataster des Kreises Warendorf über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit **keine Eintragungen** im Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“.

In einer Entfernung von ca. 50 m liegt südwestlich des Plangebiets eine Altlast (50010), die vor kurzer Zeit gutachterlich in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf untersucht wurde. Die Fläche ist inzwischen vollständig durch Wohnnutzungen und einen Spielplatz umgenutzt. Beeinträchtigungen für den Änderungsbereich sind nicht zu erwarten. Probleme hinsichtlich dieses Altstandorts sind nicht bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Das Plangebiet liegt am Rande einer **Kampfmittelverdachtsfläche**. Die Durchführung aller Bauvorhaben sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derar-

<sup>5</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1981

<sup>6</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

tige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sind zu verständigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Bodendenkmale** sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Unmittelbar westlich der Straße Am Haus Langen befindet sich ein **denkmalgeschützter Bildstock**. Die Gemeinde Everswinkel als Untere Denkmalbehörde sieht in der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung des Denkmals, da bereits heute eine gewerbliche Nutzung gegenüber stattfindet und der Bildstock nach Norden zur Freckenhorster Straße ausgerichtet ist. Im Übrigen ist ohnehin in bereits erfolgter Abstimmung mit der LWL-Denkmalpflege eine Translozierung des Bildstocks an einen neuen Standort geplant. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und seinem Umfeld keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

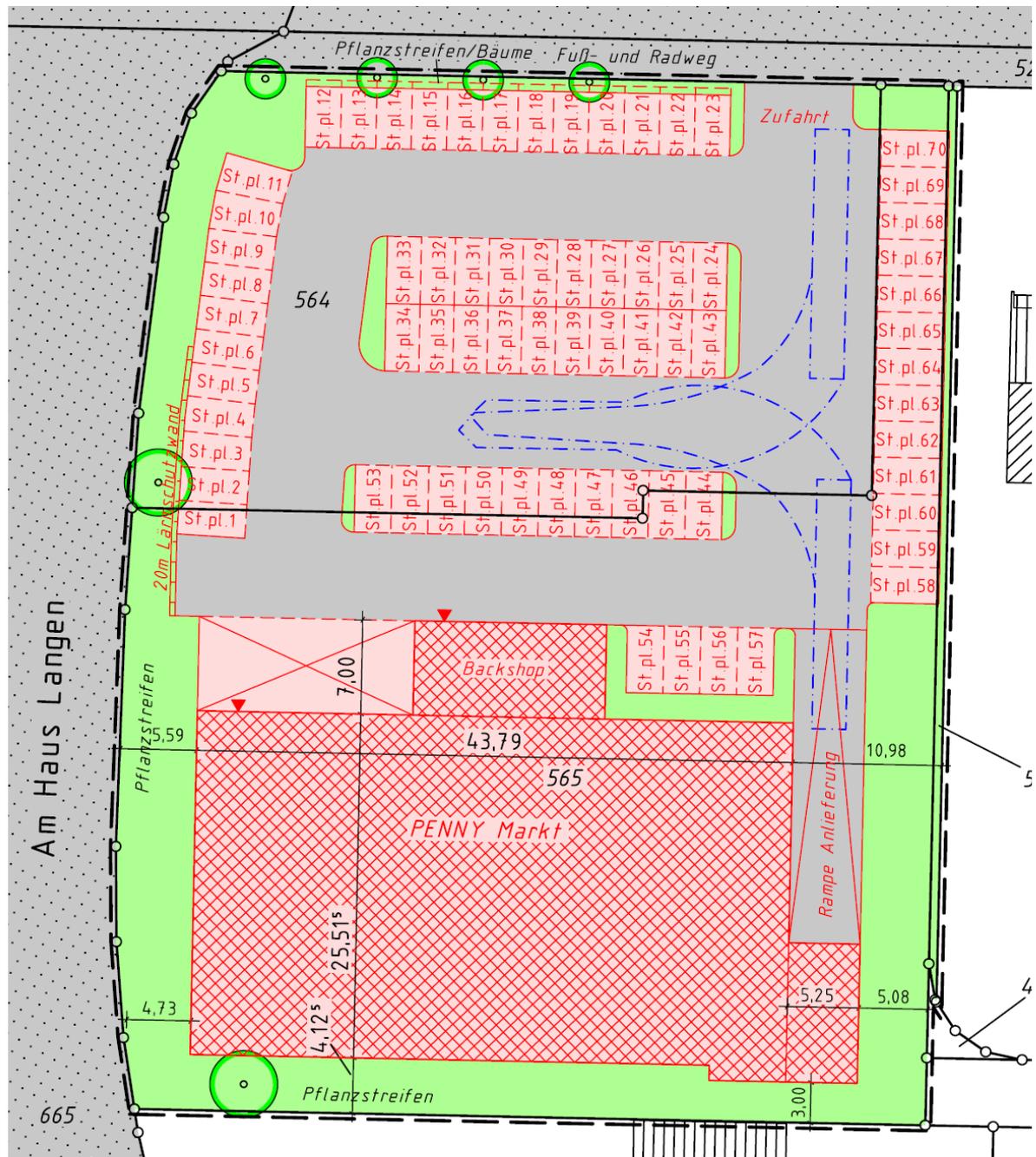
Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit dem Ziel der Verbesserung und langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung strebt die Gemeinde Everswinkel die **Neuweisung eines Nahversorgungsstandorts** an. Auf dem Gelände eines ehemaligen Teppichgeschäfts und einer Spedition an der Freckenhorster Straße/Ecke Straße Am Haus Langen soll ein neuer Lebensmittelmarkt und ein Backshop errichtet werden. Konkret handelt es sich aktuell um einen sog. Discount-Markt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von rd. 810 m<sup>2</sup> und einen Backshop im selben Gebäude mit rd. 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ setzt für diese Fläche bisher ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Da die geplante Verkaufsfläche damit oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit liegt, ist zur Ermöglichung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 mit Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nach § 11(3) BauGB erforderlich.

Die vorhandenen Firmengebäude und -flächen sowie das Betriebsleiterwohnhaus werden nicht mehr vollständig genutzt und sollen im Zuge der Planrealisierung abgerissen werden. Die im Osten von Everswinkel im direkten Anschluss an den Wohnsiedlungsbereich gelegene Fläche soll insgesamt reaktiviert und neu geordnet werden. Im südlichen Bereich soll der angestrebte Lebensmittelmarkt errichtet werden, die Stellplätze sind nördlich des Markts vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt für den Kundenver-

kehr und die LKW-Anlieferung erfolgt von der Freckenhorster Straße im Nordosten des Plangebiets. Die Ladevorgänge finden an der Ostseite des Gebäudes statt. Der nachfolgende **Lageplan** des Lebensmittelmarkts (Stand: Februar 2013) stellt das geplante Vorhaben dar:



Lageplan zur Errichtung eines Lebensmittelmarkts der Kindermann KG Immobilien, Architekt Dipl.-Ing. Thomas Umlauf, Sendenhorst, Stand: Februar 2013 (verkleinert, o.M.)

Die Attraktivität des Ortszentrums mit seiner Nutzungsmischung wird entscheidend von der zentrenorientierten Vielfalt des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Gastronomie etc. geprägt. Ein weiteres wichtiges Merkmal stellt die hochwertige städtebauliche Qualität und ansprechende Ortsgestaltung dar. **Grundlegendes Planungsziel**

der Gemeinde ist es, diese bestehenden Strukturen im Ortskern zu erhalten und weiter zu entwickeln. Darum bemüht sich die Gemeinde seit vielen Jahren intensiv.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Everswinkel im Mai 2010 ein **Einzelhandelskonzept**<sup>7</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept definiert den zentralen Versorgungsbereich von Everswinkel (sog. Hauptzentrum) sowie die in Everswinkel zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen dienen insbesondere der Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Versorgungsfunktion des Ortszentrums. Die Einzelhandelszentralität sowie die Funktionsvielfalt des Ortszentrums sollen erhalten und gestärkt werden. **Konkrete Ziele** des Einzelhandelskonzepts sind:

- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums durch Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf diesen Bereich.
- Festlegung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, sowohl in den nahversorgungs- und zentren-, als auch in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.
- Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ohne dabei die bestehenden städtebaulich-funktionalen Strukturen (wesentlich) zu beeinträchtigen.

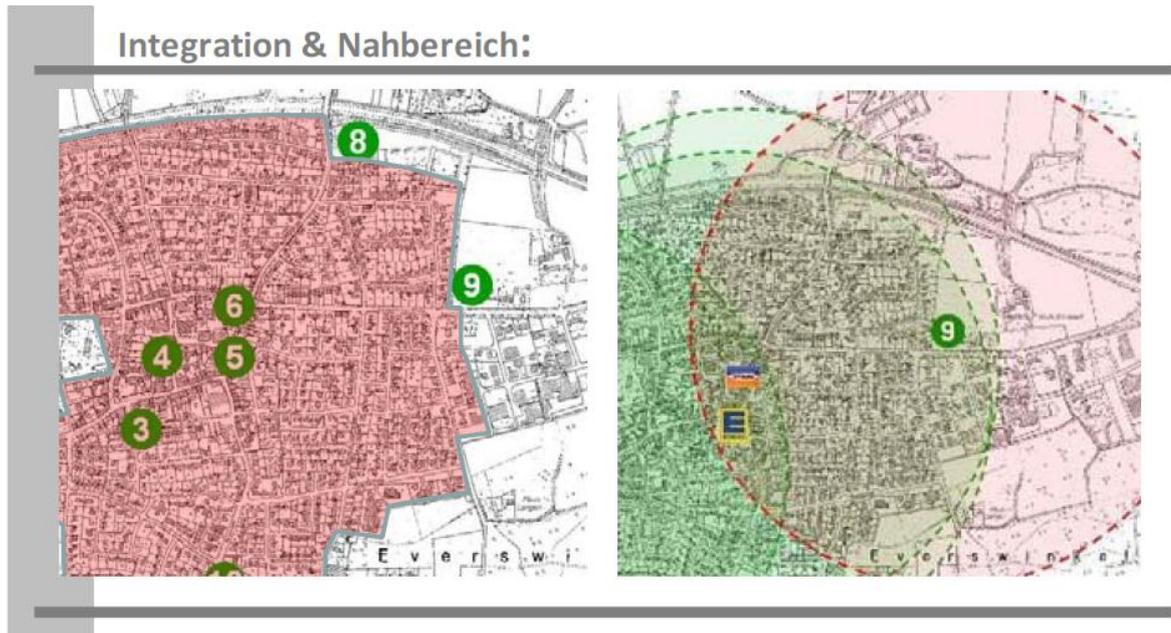
Das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel liegt **außerhalb des Everswinkler zentralen Versorgungsbereichs**. Außerhalb des Hauptzentrums sind großflächige Betriebe der Nahversorgung grundsätzlich möglich, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Standort muss sich in städtebaulich integrierter Lage mit einer entsprechenden Mantelbevölkerung im Naheinzugsbereich befinden.
- Es muss im Naheinzugsbereich ein Versorgungsdefizit vorliegen.
- Das Vorhaben darf keine schädlichen Auswirkungen auf Zentren- oder Versorgungsstrukturen haben.

Der Standort Freckenhorster Straße (nördliche Seite) wurde im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzepts bereits als Potenzialstandort untersucht. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass er eine teilintegrierte Lage aufweist und eine deutliche Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung bei einer Realisierung nicht erwirkt werden kann. Das Konzept bewertet den Standort als optional ergänzende Entwicklungsperspektive.

---

<sup>7</sup> BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, Münster. Mai 2010.



Auszug Abb. 38 aus dem Einzelhandelskonzept<sup>8</sup>: Integration des Standorts Freckenhorster Straße mit Darstellung des Naheinzugsbereichs (700 m-Radius)

Ergänzend empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Verfahrensregeln, nur einen der Potenzialstandorte zu entwickeln und diesen erst bei Geschäftsaufgabe eines Lebensmittelmarkts innerhalb des Ortskerns (frühestens ein Jahr nach Geschäftsaufgabe). Auf das Einzelhandelskonzept und auf die umfangreichen Beratungen im Rahmen der Aufstellung wird ergänzend verwiesen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld des vorliegenden Planverfahrens eine **Einzelfallprüfung der Einzelhandelsverträglichkeit**<sup>9</sup> des Standorts an der Freckenhorster Straße durchgeführt. Diese hat ergeben, dass das Planvorhaben in den Grundzügen den Zielvorstellungen, Grundsätzen und Ansiedlungsregeln des kommunalen Einzelhandelskonzepts entspricht. Es wurde festgestellt, dass die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen grundsätzlich gegeben ist, städtebauliche Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten im Hauptzentrum und umliegenden schützenswerten Versorgungszentren sind nach Angaben der Einzelfallprüfung nicht zu erwarten. Zudem kann die sortimentspezifische Kaufkraftbindung auf einen für ein Grundzentrum üblichen Wert (83 %) gesteigert werden. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2009/2010 wies die Gemeinde Everswinkel in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 64 % auf, so dass eine Unterversorgung zu verzeichnen war. Eine von der Gemeinde durchgeführte Haushaltsbefragung hat dieses Defizit ergänzend bestätigt. Es war und ist bis heute mit den vorhandenen Nahversorgungsangeboten von Kaufkraftabflüssen in umliegende Kommunen auszugehen, die mit Realisierung des neuen Lebensmittelmarkts zurückgewonnen werden können. Im Ergebnis sind nach Angaben der Analyse durch die vorliegende Planung keine landesplanerisch und städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne von § 11(3) BauNVO festzustellen.

<sup>8</sup> BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, Münster. Mai 2010.

<sup>9</sup> BBE Standort- und Kommunalberatung (2013): Verträglichkeits- und Auswirkungenanalyse für eine Ansiedlungsplanung PENNY in der Gemeinde Everswinkel, Münster. Februar 2013.

Die Gemeinde Everswinkel bemüht sich seit zwei Jahren intensiv, einen großflächigen Nahversorgungsbetrieb im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Es wurde eine Nachbesetzung des ehemaligen Lebensmittelmarkts oder die Niederlassung an einem neuen Standort angestrebt. Wie bereits in Kapitel 1 erläutert, konnte im Ergebnis in dem kleinteilig strukturierten Ortskern keine realisierbare und von möglichen Anbietern akzeptierte Lösung gefunden werden. Die Gemeinde hat sich im Vergleich der verschiedenen im Einzelhandelskonzept untersuchten Potenzialstandorte für den vorliegenden **Standort an der Freckenhorster Straße** entschieden, weil sie ihn aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der Lage im unmittelbaren Umfeld der umliegenden Wohngebiete und des inzwischen eingetretenen Leerstands der Gewerbefläche für besonders geeignet für einen neuen Lebensmittelmarkt ansieht. Mit dem Ziel der langfristigen Sicherung der ausreichenden Nahversorgung der Everswinkler Bevölkerung wird die angestrebte Größenordnung mit einer Verkaufsfläche von 810 m<sup>2</sup> für angemessen gehalten. Die Neuansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts ist aufgrund der Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel nach den Erfahrungen der Gemeinde Everswinkel derzeit nicht möglich.

Aufgrund der vergeblichen intensiven Bemühungen der Gemeinde, innerhalb des kleinteiligen Hauptzentrums nach Schließung des ehemaligen Lebensmittelmarkts einen neuen anzusiedeln und vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse wird die vorliegende Planung unter Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar gehalten.

Die konkreten **städtebaulichen Ziele** sind zusammenfassend:

- Entwicklung eines Sondergebiets zur Vorbereitung der Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts unter Berücksichtigung der ortsgestalterischen Anforderungen sowie nachbarlichen und verkehrlichen Belange.
- Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet und dem anschließenden Wohnsiedlungsbereich.
- Reaktivierung und städtebauliche Aufwertung eines ehemaligen, brach gefallenen Gewerbestandorts.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Absicherung dieser Ziele und zur städtebaulichen Integration der geplanten Entwicklung gegeben.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Mit der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des ehemals gewerblich genutzten Standorts getroffen. Die Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts gut in das städtebauliche Umfeld einfügt.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit entsprechenden Einschränkungen gemäß Abstandserlass NRW fest. Anzuwenden ist die BauNVO 1990. Somit ist nach derzeitiger Rechtslage großflächiger Einzelhandel (Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup>) hier nicht möglich.

Mit dem Ziel der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts und eines Backshops wird das Plangebiet somit als **Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Backshop** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen wird ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von maximal 810 m<sup>2</sup> zuzüglich Backshop mit rd. 80 m<sup>2</sup> VK. Konkret geplant ist ein Discountmarkt.

Die **VK** ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammengefasst im Einzelhandelserlass NRW<sup>10</sup>, sind für die Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und die unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums gehören zur Verkaufsfläche.

Die „**Everswinkler Liste**“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente gliedert sich nach dem beschlossenen Einzelhandelskonzept wie folgt<sup>11</sup>:

WZ 2008 Nr.	Nahversorgungsrelevante Sortimente
47.2 47.73.0	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren Apotheken (Arzneimittel)
47.75.0	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
aus 47.76.2	Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

WZ 2008 Nr.	Zentrenrelevante Sortimente
<b>LEITSORTIMENTE</b>	
<b>Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren</b>	
47.61.0	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.79.2	Antiquariate

<sup>10</sup> Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

<sup>11</sup> BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, Münster. Mai 2010.

<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	
47.71.0	Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren)
47.72.1	Schuhe
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck
<b>Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte</b>	
47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42.0	Telekommunikationsgeräte
47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
<b>Foto, Optik</b>	
47.78.1	Augenoptik
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
<b>Haus-/Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)</b>	
47.51.0	Textilien
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände)
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
<b>Uhren, Schmuck</b>	
47.77.0	Uhren, Schmuck
<b>Spielwaren, Sportartikel</b>	
aus 47.64.2	Sportartikel
47.65.0	Spielwaren (ohne Videospielekonsolen)

<b>WZ 2008 Nr.</b>	<b>Ortsspezifische zentrenrelevante Sortimente</b>
aus 47.51.0	Matratzen und Bettware (ohne Bettwäsche)
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
47.74.0	Medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

<b>WZ 2008 Nr.</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
aus 47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (Metallkurzwaren und Kleineisenwaren, Werkzeuge, Rasenmäher, Bauelemente aus Metall und Kunststoff)
aus 47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (inklusive Sanitärbedarf und

	Sauna)
aus 47.53.0	Teppiche, Brücken, Läufer
aus 47.53.0	Fußbodenbeläge und Tapeten
47.59.1	Wohnmöbel (inklusive Büromöbel)
aus 47.59.9	Sicherheitssysteme (Verriegelungseinrichtungen, Tresore u.Ä.)
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
aus 47.64.2	Anglerbedarf (inklusive Boote)
aus 47.76.1	Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
aus 47.76.2	Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche
aus 47.79.9	Kinderwagen
aus 47.79.9	Erotikartikel

Zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung werden für das Vorhaben die in Everswinkel nahversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortimente zugelassen. Das geplante Sondergebiet liegt außerhalb des Everswinkler zentralen Versorgungsbereichs. Mit dem Ziel, die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums weiterzuentwickeln und zu stärken sowie Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen in zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden, werden die zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimente im Rahmen der vorliegenden Planung begrenzt. In Anlehnung an das Einzelhandelskonzept<sup>12</sup> (S. 49 f.) werden die zentrenrelevanten Sortimente als **Randsortimente** auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments begrenzt. Die Randsortimente sind dem Kernsortiment somit deutlich untergeordnet. Damit wird zum einen den Betrieben eine inzwischen marktübliche Ausgestaltung mit ergänzenden **zentrenrelevanten Angeboten** ermöglicht. Zum anderen wird damit das Planungsziel verfolgt, zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich ins Hauptzentrum zu bringen, so dass diese Regelung auch eine steuernde Wirkung einnimmt.

Die Betriebsform als Lebensmittel-Discounter oder -Vollsortimenter kann nicht durch Bebauungsplan-Festsetzung vorgegeben werden. Die Festsetzungen zur Verkaufsfläche zielen aber auf die Ansiedlung eines Discounters ab. Der weiteren Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur dienen darüber hinaus folgende Regelungen zur Nutzungsart:

### **Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten**

Mit den veränderten gesetzlichen Vorgaben zu den Ladenöffnungszeiten ist insbesondere auch im Lebensmitteleinzelhandel der Trend zu möglichst langen Öffnungszeiten entstanden. Neue Lebensmittelmärkte bieten heute überwiegend eine Öffnungszeit in der gesamten Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr an. Aufgrund des damit einhergehenden Kundenverkehrs kurz vor 6:00 Uhr bzw. kurz nach 22:00 Uhr sind jedoch Immissionen in den Randzeiten des Nachtzeitraums verbunden, die an einem

<sup>12</sup> BBE Handelsberatung Münster (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel, Münster. Mai 2010.

innerörtlichen Standort mit umgebenden Wohnnutzungen in der Regel nicht verträglich sind.

Auf Grundlage des Schallgutachtens<sup>13</sup> zum vorliegenden Planverfahren werden die Öffnungszeiten im Sondergebiet SO daher auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr beschränkt. Die Regelung gewährleistet die Abwicklung des gesamten Kundenverkehrs der Stellplatzanlage innerhalb des Zeitraums zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und trägt damit zum einen den nachbarlichen Belangen und zum anderen den zeitgemäßen betrieblichen Bedürfnissen Rechnung. Ebenfalls aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die Lieferzeiten auf den Tagzeitraum beschränkt. Auf das Kapitel 5.5 „Immissionsschutz“ wird diesbezüglich ergänzend verwiesen. Diese Vorgaben zum Betriebsablauf sind Bestandteil der Festsetzung der Zweckbestimmung und Art der Nutzung gemäß § 11(2) BauNVO.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten bedarfsorientiert entwickelt. Wesentliche Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Die **überbaubare Grundstücksfläche** orientiert sich i.W. an der konkreten Vorhabenplanung und an einer Platzierung des größeren Baukörpers möglichst nah an der angrenzenden gewerblichen Nutzung. Der Anlieferungs- sowie der Eingangsbereich werden mit einem angemessenen Spielraum einbezogen. Die **Stellplatzanlagen** sind im Sondergebiet entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ausschließlich in der festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Randlagen werden nicht überbaubare Flächen z.T. als Anpflanzungstreifen festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung gegenüber Verkehrswegen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - je nach Einzelfall - Einfriedungen sowie Zu- und Abgänge für Fußgänger und Radfahrer.

Die **Gesamthöhe** des Marktgebäudes wird bedarfsgerecht und umgebungsangepasst bei höchstens 8,0 m angesiedelt. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, diese ist bereits durch die Dimensionierung des überbaubaren Bereichs ausreichend bestimmt. Die Festsetzung der **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 orientiert sich an der konkret geplanten Überbauung und an der im Altplan festgesetzten GRZ. Für versiegelte Freiflächen wie Stellplätze, Zufahrten und Zugänge wird bedarfsgerecht eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 zugelassen. Dies wird auf den auch ursprünglich im Rahmen der gewerblichen Nutzung nahezu vollversiegelten Flächen weiterhin für verträglich erachtet.

Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß baulicher Nutzung können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Durch eine solche Überschreitung dürfen darüber hinaus die allgemeinen Anforderungen an

---

<sup>13</sup> AKUS GmbH (2013): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur geplanten Errichtung eines Penny-Markts an der Freckenhorster Straße in Everswinkel, Bielefeld. 22.01.2013.

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts und eines Backshops. Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, das Planvorhaben entspricht aber in den Grundzügen den Zielvorstellungen, Grundsätzen und Ansiedlungsregeln des kommunalen Einzelhandelskonzepts. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da Wohnnutzungen im Sondergebiet selbst nicht zulässig sind. An die umliegende Wohnbebauung rückt der Lebensmittelmarkt nicht näher heran als der bestehende Gewerbebetrieb. Das gesamte Bauvolumen wird durch die Neubebauung nicht wesentlich erhöht. Im vorliegenden Fall wird außerdem lediglich eine Überschreitung für versiegelte Freiflächen sowie für Nebenanlagen ermöglicht, Besonnung und Belüftung werden dadurch nicht beeinträchtigt. Somit ist davon auszugehen, dass auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Überschreitungen der GRZ bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z.B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Die Flächen des Sondergebiets sind bereits heute aufgrund der bisher ausgeübten gewerblichen Nutzung weitgehend versiegelt. In den Randbereichen sieht der Bebauungsplan unbebaute Flächen vor, die begrünt werden sollen.

Das Plangebiet und der Lebensmittelmarkt sind durch die umgebenden öffentlichen Straßen und die geplante Zu- und Abfahrt leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Rahmen der angestrebten Regelung nicht gesehen.

Aufgrund des bereits nach dem Ursprungsplan Nr. 11 möglichen hohen Versiegelungsgrads und vor dem Hintergrund der Grundstücksverhältnisse in der integrierten Lage wird die Vorgehensweise zur Sicherung der Erschließung und insbesondere zur Gewährleistung eines ausreichenden Stellplatzangebots für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Zu beachten sind insbesondere die Auswirkungen auf das Ortsbild in dieser Übergangssituation zu den angrenzenden Wohngebieten. Die Regelungen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- Es wird ein flach geneigtes Dach vorgegeben, welches nach der aktuellen Vorhabenplanung als Pultdach ausgebildet werden soll. Das **Pultdach** wird stadtgestalterisch vorteilhafter gegenüber einem bei Lebensmittelmärkten sonst eher üblichen flach geneigten Satteldach angesehen.

- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und auf das bauliche Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter berücksichtigen und sich unterordnen. Entsprechende Grundmaße werden zur Einbindung in das Umfeld festgesetzt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und aufgrund der im Ursprungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet nicht enthaltenen Regelungen wird von Detailvorgaben Abstand genommen.

Es erfolgt eine Beschränkung der frei stehenden Werbeanlagen auf eine je Baugrundstück, die zudem auf eine Größe von 3,5 m über Gelände begrenzt wird. Damit soll eine verträgliche Integration in das Straßenbild unterstützt werden. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse des Marktbetreibers an Eigenwerbung wird damit ausreichend berücksichtigt.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Lebensmittelmarkts für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehre erfolgt über **einen Anschluss** an die nördlich verlaufende Freckenhorster Straße. Die Lage der im Nordosten des Plangebiets bestehenden Ein- und Ausfahrt wird im Rahmen der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht verändert. Sie wird aufgrund der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Stellplatzreihe etwas nach Westen verschoben. Die entsprechenden Sichtdreiecke auch unter Berücksichtigung des Fuß- und Radwegs können eingehalten werden. Die Freckenhorster Straße hat die Funktion einer wichtigen innerörtlichen Verbindungsachse und dient zudem als (Wohn-) Sammelstraße für die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete. Sie ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr durch den Lebensmittelmarkt aufzunehmen. Dies hat die Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf im Planverfahren bestätigt. Richtung Westen und Osten führt die Freckenhorster Straße direkt auf L 793, wodurch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sicher gestellt ist. Während die maximale Höchstgeschwindigkeit auf der Freckenhorster Straße 50 km/h beträgt, darf auf den umliegenden Wohnstraßen maximal 30 km/h gefahren werden. Zudem besteht hier ein Einfahrtverbot für LKWs.

In der Gesamtbetrachtung ist der neue Lebensmittelmarkt verkehrlich gut erreichbar. Besonders für die Wohnbevölkerung im Bereich Horstsiedlung, Am Haus Langen, Droste-Hülshoff-Straße und Esch entstehen nur kurze Wege. Im Rahmen der Planrealisierung ist im umliegenden Straßennetz voraussichtlich mit einer **Verkehrszunahme durch den Kundenverkehr** (Quell- und Zielverkehr) zu rechnen.

Nach vorliegendem Schallgutachten<sup>14</sup> werden max. 1.088 Kunden-PKW pro Tag mit jeweils zwei Bewegungen angenommen, wobei es sich um eine konservative Annahme, d.h. auf der sicheren Seite liegend, handelt. Hier geht das Schallgutachten (S. 7) davon aus, dass in einem Ort in der Größenordnung Everswinkel mit schon vorhan-

---

<sup>14</sup> AKUS GmbH (2013): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur geplanten Errichtung eines Penny-Markts an der Freckenhorster Straße in Everswinkel, Bielefeld. 22.01.2013.

denem Lebensmittelmarkt deutlich weniger PKW-Kunden erwartet werden, als nach der Parkplatzlärmstudie zugrunde gelegt werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht der gesamte Kundenverkehr zusätzlich entstehen wird, sondern ein deutlicher Anteil im Zusammenhang mit "Sowieso-Fahrten" abgewickelt wird, d.h. auf dem Weg von und zur Arbeit (Pendlerverkehre), Ziel- und Quellverkehr, der "sowieso" am Standort Freckenhorster Straße vorbei kommt im Zusammenhang mit anderen Fahrten (Erledigungen im Bereich Gewerbegebiet Freckenhorster Straße, Boschweg, Rott wie auch sonstige Fahrten in Richtung Freckenhorst oder Warendorf). Es wird daher angenommen, dass es in Bezug auf den geplanten Lebensmittelmarkt zu max. 1.500 zusätzlichen Fahrten von Kunden-PKW kommen wird, die zu einem gewissen Anteil dann zu weniger Verkehren auf dem übrigen Straßennetz mit Zielrichtung Aldi (Alverskirchener Straße), EDEKA (Bergstraße) oder auch Einzelhandelsstandorten in Nachbarkommunen führen. Anlieferverkehre mit LKW können und sollen nur über die Freckenhorster Straße erfolgen, zumal sich nahe liegende Wohn- oder Wohnsammelstraßen hierfür nicht eignen bzw. für LKW-Verkehr gesperrt sind (Am Haus Langen, Droste-Hülshoff-Straße).

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Großteil des Verkehrs über die gut ausgebaute und leistungsfähige Freckenhorster Straße abgewickelt wird, Zunahmen aber insbesondere auch in der Droste-Hülshoff-Straße und in der Straße Am Haus Langen zu erwarten sind. Hier wird einerseits Kundenverkehr entstehen, andererseits werden diese Verbindungen heute schon von Verkehren aus südlicher Wohnlage (Möllenkamp) als Alternative zur stark belasteten Nord-Süd-Achse Warendorfer Straße/Bergstraße genutzt.

Unabhängig davon, an welchem Standort die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts erfolgt, wird es zwangsläufig immer zu Verkehrsverlagerungen und damit zur Entlastung an der einen und zur Belastung an der anderen Stelle führen.

Unter diesen Annahmen geht die Gemeinde von folgender geschätzter **Verteilung der Verkehre** aus:

Anteil in %	Straße	Kfz/Tag
75	Freckenhorster Straße	1.125
10	Droste-Hülshoff-Straße	150
10	Straße Am Haus Langen	150
3	Graf-Droste-Straße	45
2	Horststraße	30
<b>Summe</b>		<b>1.500</b>

Die Freckenhorster Straße ist heute mit etwa 5.600 Kfz/Tag belegt. Unter Hinzunahme von zusätzlichen 1.125 Kfz ergäbe sich eine Tagesbelastung von 6.725 Kfz. Als örtliche Einfahrtstraße/Hauptverkehrsstraße wird hier nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) von 400 - 1.800 Kfz/Stunde je nach örtlicher Situation ausgegangen, bei einer Einstufung als "Dörfliche Hauptstraße" von 200 - 1.000 Kfz/Stunde. Selbst unter der Annahme, dass sich die Gesamtzahl von 6.725 Kfz nur auf die möglichen Öffnungszeiten (7:00 - 21:30 Uhr = 14,5 Stunden)

ohne Nachtverkehr verteilt, läge das Stundenmittel von 463 ( $6.725 : 14,5$ ) noch weit unter den Annahmen der RAST 06 für eine Haupt- oder Einfahrtsstraße.

Die Droste-Hülshoff-Straße und die Straße Am Haus Langen sind als Tempo-30-Zone nach RAST 06 als Wohnstraße mit Verkehrsstärken bis zu 400 Kfz/Stunde belastbar (Sammelstraßen liegen nach RAST 06 bei 400 - 800 Kfz/Stunde). Nach vorliegenden Zahlen sind beide Straßen mit etwa 800 Kfz/Tag belegt. Bei einer Zunahme von je 150 Kfz läge der Tageswert bei 950, was unter obigen Annahmen zu einem rechnerischen Stundenmittel von 66 ( $950 : 14,5$ ) führt. Für diesen Planfall bietet der Straßenraum damit ausreichend Kapazitäten zur Aufnahme und Abwicklung des Verkehrs.

Die Horststraße ist nach vorliegenden Zahlen ebenfalls mit 800 Kfz/Tag belegt. Für die Graf-Droste-Straße liegen keine aktuellen Angaben vor. Aufgrund vergleichbarer Lage und des Ausbaus werden etwa gleiche Zahlen angenommen. Einige Verkehre werden aus dem Gebiet selbst direkt den Lebensmittelstandort Freckenhorster Straße anfahren. Ein geringer Teil Abkürzungs- oder Schleichverkehr kann aus dem Bereich Gartenstraße/Ludwig-Gausebeck-Straße erwartet werden. Bei einer Einstufung als Wohnstraßen nach RAST 06 werden auch diese Straßen die Kapazität zur Aufnahme und Abwicklung des Verkehrs haben.

Dabei verkennt die Gemeinde nicht, dass die klassische Zubringerfunktion auf den klassifizierten Straßen und dem gemeindlichen Vorbehaltsnetz liegen soll, also Kreis- und Landesstraße wie auch örtlicher Hauptverkehrsstraße in der West-Ost-Verbindung (Münsterstraße, Hovestraße, Freckenhorster Straße). Ein Verhindern von "Schleich- und Abkürzungsverkehren" auf Nebenstraßen - z.B. durch Durchfahrtsverbote oder zusätzliche Einbauten - kommt hingegen für die Gemeinde nicht in Betracht, da im Hinblick auf ein funktionierendes Gesamtverkehrsnetz nicht zur Entlastung einiger Lagen andere wiederum einseitig belastet werden sollen. Insofern wird auch gesehen, dass mit Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts in nordöstlicher Lage und damit Verteilung des Lebensmittelangebots insgesamt auf das Gemeindegebiet mehr Bürger die Möglichkeit haben, auch fußläufig oder mit dem Fahrrad Einkäufe zu erledigen bzw. auch mit dem PKW weniger bzw. kürzere Wege erforderlich werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der Wohnstraßen nicht erwartet, erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete werden somit nicht gesehen.

Entlang der westlichen und mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt auch entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze setzt der Bebauungsplan zu den angrenzenden Straßen einen **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** fest. Eine Anbindung für PKW oder LKW an die Straße Am Haus Langen ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht vorgesehen.

Die **LKW-Anlieferung** erfolgt über die geplante Ein- und Ausfahrt an der Freckenhorster Straße im Nordosten des Plangebiets, der Ladevorgang findet bei der aktuellen Vorhabenplanung im Osten des Gebäudes statt. Die Ein- und Ausfahrt ist entsprechend zu dimensionieren. Nach Angaben der Vorhabenträgerin ist täglich mit ca. drei LKW-Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt und ungefähr zwei weiteren für den Backshop zu rechnen. Die Vermischung der Kunden- und Lieferverkehre auf den Vorhangrundstück verläuft nach Prüfung der internen Verkehrsabläufe durch die Vorhabenträgerin aufgrund der frühen Anlieferungszeiten und der breiten Fahrgassen

ohne Probleme. Die Funktionsfähigkeit ist gegeben. Somit wird diese Lösung nach derzeitigem Kenntnisstand für vertretbar erachtet.

Das Plangebiet ist **fuß- und radläufig** aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen. Entlang der Freckenhorster Straße besteht ein breiter Fuß- und Radweg. Sowohl im Westen als auch im Nordwesten des Änderungsbereichs sollen Durchgänge für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet werden.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinien auf der Freckenhorster Straße. Hier verläuft der Schnellbus S 20, die Buslinie R 23 Everswinkel - Warendorf - Freckenhorst - Münster sowie der Bürgerbus B 1 aus Hoetmar. Die nächste Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe nordwestlich des Plangebiets an der Freckenhorster Straße (Haltestelle Graf-Droste-Straße).

## 5.5 Immissionsschutz

### a) Schallschutz

Bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Industriegebiet und den umgebenden Wohnsiedlungen ist mit Blick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen insbesondere die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Zu berücksichtigen sind dabei besonders die Stellplatzanlage, die Warenanlieferung sowie die Kühl- und Lüftungstechnik des Gebäudes. Vor diesem Hintergrund ist ein schalltechnisches Gutachten eingeholt worden<sup>15</sup>. Es geht von folgenden **Rahmenbedingungen** aus:

- Beschränkte Markt-Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr,
- Warenanlieferung: drei LKW-Anlieferungen des Lebensmittelmarkts, zwei Anlieferungen für den Backshop, jeweils während der Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
- Ca. 1.088 Kunden-PKW pro Werktag (jeweils zwei Bewegungen) im Zeitraum zwischen 7:00 Uhr und 21:30 Uhr – Keine Parkplatznutzung in der Nachtzeit,
- Sammelstelle für Einkaufswagen unmittelbar vor dem Eingangsbereich,
- Durchgehend betriebene Heizungsanlage, Lüftungsanlage und Kälteanlage am Gebäude, Positionierung und schalltechnische Detailplanung zz. noch nicht abschließend geplant.

Unter Berücksichtigung dieser Betriebsabläufe kommt das Gutachten zu folgenden **Ergebnissen**: Die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen TA Lärm werden nachts an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten, da eine Nachtnutzung nicht stattfindet. Tags werden die Immissionsrichtwerte mit Ausnahme der Immissionsorte I3A und I3B an allen umliegenden Immissionsorten (bestehende Wohnnutzungen) eingehalten und um bis zur 8 dB(A) unterschritten. Ohne Ergreifen lärmindernder Maß-

---

<sup>15</sup> AKUS GmbH (2013): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur geplanten Errichtung eines Penny-Markts an der Freckenhorster Straße in Everswinkel, Bielefeld. 22.01.2013.

nahmen werden die Immissionsrichtwerte an den Orten I3A und I3B überschritten. Die Ursachen hierfür sind i.W. die Parkplatzgeräusche und die Geräusche der Einkaufswagen-Sammelstelle.

Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 im Bereich des westlich der Straße Am Haus Langen gelegenen Wohngrundstücks (Allgemeines Wohngebiet WA, 55/40 tags/nachts) ist die Errichtung einer **Lärmschutzwand** erforderlich. Diese ist auf Höhe des Grundstücks entlang der westlichen Abgrenzung der geplanten Stellplatzanlage auf einer Länge von 20 m mit einer Höhe von 2 m auszustatten. Sie ist fugenfrei zu gestalten und muss ein konkretes Einfügungsdämpfungsmaß sowie ein bestimmtes Flächengewicht aufweisen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen. Diese Vorgehensweise wird als angemessen und vertretbar erachtet, weil **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme gewährleistet werden können.

Als weitere Schallschutzmaßnahmen sieht das schalltechnische Gutachten die **Asphaltierung der Fahrgassen** der Stellplatzanlage vor. Gepflasterte Stellplatzflächen sind so zu gestalten, dass ein Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich ist (z.B. durch schmale Pflanzrinnen o.ä. als Trennung von Stellplatzdoppelreihen). Darüber hinaus muss die **Einkaufswagen-Sammelstelle**, die nach derzeitiger Planung im Eingangsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung angeordnet ist, überdacht und dreiseitig mit einem bestimmten Schalldämmmaß eingehaust werden. Diese Maßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die schalltechnische Detailplanung für die **Kühl- und Lüftungstechnik** des aktuell geplanten Lebensmittelmarkts liegt derzeit noch nicht abschließend vor, so dass das Lärmgutachten einen Summen-Schall-Leistungspegel von  $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$  als schalltechnische Anforderung definiert. Hierzu empfiehlt der Gutachter eine abschließende Klärung der erforderlichen Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene. Aufgrund der vorliegenden Angebotsplanung wird diese Vorgehensweise für angemessen gehalten. Der Bebauungsplan beschränkt zudem in der Definition der Nutzungsart des Sondergebiets die **Öffnungszeiten** auf den Zeitraum von 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Diese Regelung verhindert eine Nutzung der Parkplätze durch Kunden und Mitarbeiter in den Nachstunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), so dass die Anwohner nicht während der geschützten Nachtzeit durch Parkplatz- und Ladegeräusche gestört werden. **Liefertätigkeiten** werden auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) begrenzt.

Im Ergebnis werden mit den aufgeführten und im Bebauungsplan verankerten Maßnahmen an allen bestehenden Immissionsorten im Umfeld des geplanten Lebensmittelmarkts die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete WA und Gewerbegebiete GE zur Tages- und Nachtzeit eingehalten. Zu den Details wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Die Gemeinde hat im Sinne einer langfristigen Vorsorge und vor dem Hintergrund intensiver politischer Diskussionen im Planverfahren eine **ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Prüfung einer Einhausung der Warenanlieferung** eingeholt<sup>16</sup>. Dabei

---

<sup>16</sup> AKUS GmbH (2013): Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur geplanten Errichtung eines Penny-Markts an der Freckenhorster Straße in Everswinkel zum Thema Einhausung der Warenanlieferung, Bielefeld. 03.04.2013.

wurde zwischen einer Teil-Einhausung mit seitlichem Dach und einer Wand und einer Komplett-Einhausung mit Entladevorgang bei geschlossenem Tor unterschieden. Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass eine Einhausung der Warenanlieferung nur an den Immissionsorten I7 und I8, die im Gewerbegebiet liegen, zu einer schalltechnisch relevanten Minderung der Beurteilungspegel führen würde. An diesen beiden Immissionsorten sind nach Angaben des Gutachters auch ohne Einhausung keine im Sinne der TA Lärm relevanten Beurteilungspegel zu erwarten, da dort der Immissionsrichtwert um mindestens 16 dB(A) unterschritten wird. Aufgrund dieses Ergebnisses entscheidet sich die Gemeinde im Sinne der Verhältnismäßigkeit dazu, keine Einhausung der Warenanlieferung festzusetzen.

Die zulässigen **Spitzenpegel** werden nach Angaben des Schallgutachtens bei den vorliegenden Entfernungen eingehalten, die Situation wird nach bisherigem Kenntnisstand als unkritisch bewertet. Die mit der Vorhabenplanung verbundene geringfügige Erhöhung der Frequentierung der umliegenden Straßen verursacht aufgrund der bestehenden **Verkehrslärm-Situation** weder eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) am Tag noch eine Überschreitung der Tagesimmissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Somit sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs erforderlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander bei besonderer Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche einerseits und der Zielsetzung einer stadträumlich harmonischen Integration des Sondergebiets im Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Industriegebiet und Wohnsiedlungsbereichen andererseits werden die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans für angemessen erachtet. Weitere Detailanforderungen aufgrund der Auswirkungen des Gewerbelärms durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts können, sofern erforderlich, im Genehmigungsverfahren geregelt werden.

#### **b) Sonstige Immissionen**

**Lichtimmissionen** durch ein- und ausparkende PKWs auf den Stellplätzen entlang der Straße Am Haus Langen am westlich angrenzenden Wohngebäude werden durch die o.g. Lärmschutzwand verhindert. Somit werden hier keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen gesehen. Der Gartenbereich des Wohngrundstücks nördlich der Freckenhorster Straße ist mit einer ca. 3 m hohen Heckeneinfriedung umgeben, so dass auch hier kein Lichteinfall durch ein- und ausparkende PKWs möglich ist. Schutzwürdige Wohnräume mit großen Fensteröffnungen sind nicht zum Lebensmittelmarkt hin ausgerichtet, hier besteht ausgenommen der Eingangstür nur ein kleines Fenster. Bereits im Rahmen der bisherigen gewerblichen Nutzung sind die vorhandenen Stellplätze nach Norden ausgerichtet, diese Anordnung wird im Zuge der Planrealisierung beibehalten. Vor diesem Hintergrund werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen gesehen. Ein näherer Untersuchungsbedarf ist bislang nicht erkennbar.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

Die nordöstlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es werden keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet gesehen. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschl. Schmutzwasser** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Der zuständige Abwasserbetrieb TEO hat im Zuge des Planverfahrens bestätigt, dass die geplante bauliche Änderung aus hydraulischer Sicht keine gravierende Auswirkung auf das Kanalnetz haben wird. Weitere Details sind im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung zu klären. Die Müllabfuhr erfolgt über die Abholung aus den umgebenden öffentlichen Straßen. Aufgrund der Reaktivierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche im bestehenden Siedlungsgefüge und dem vorhandenen Endausbau werden hier keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.
- Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die Freckenhorster Straße und die Straße Am Haus Langen sowie im Notfall über den privaten Erschließungsstich im Südosten gegeben. Eine Behinderung der Feuerwehr durch die geplanten Anpflanzungen wird nicht unmittelbar gesehen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist nach Angaben der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf für das geplante Sondergebiet die erforderliche **Mindestlöschwassermenge** (1.600 l/Minute) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden (mindestens 96 m<sup>3</sup>/h) zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Hydranten und entsprechende Hinweisschilder gemäß DIN 4066 sind Umfeld der überplanten Fläche vorhanden. Die Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h kann im Bereich des Plangebiets über die öffentliche Versorgungsleitung derzeit nicht bereit gestellt werden. Im Zuge der Erarbeitung des konkreten Brandschutzkonzepts im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen. Die Anforderungen des Brandschutzes werden somit für das Gebiet aufgrund der Bestandssituation und der bisherigen gewerblichen Nutzung als grundsätzlich gesichert angesehen.
- Im Norden des Geltungsbereichs verläuft entlang der Freckenhorster Straße eine **Gasleitung** (VGM 100 PE) der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH. Die Trasse wurde im Zuge des Planverfahrens von der RWE eingemessen. Sie wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und durch ein Leitungs- und Betretungsrecht zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH gesichert. Damit wird die Wartung und Instandhaltung der Gasleitung langfristig sichergestellt.

Die Gasleitung liegt nach Angaben des Versorgungsträgers mindestens 0,6 m tief und kann mit flach wurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Es muss gewährleistet sein, dass die Wurzeln die Gasleitung mit beeinträchtigen oder gefährden. Die Baumreihe entlang der Freckenhorster Straße besteht seit einigen Jahren. Probleme

hinsichtlich des Wurzelwerks sind nicht bekannt, so dass nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Baumreihe erhalten und ergänzt werden kann.

- Die unitymedia kabel bw, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Westnetz GmbH und der Abwasserbetrieb TEO AöR haben im Planverfahren auf **verschiedene Versorgungsleitungen** hingewiesen. Diese liegen i.W. innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Hinweise bezüglich des Umgangs mit den Leitungen und den vorhandenen Hausanschlüssen im Rahmen des Gebäudeabrisses und des Neubaus wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung im Rahmen der Planrealisierung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

#### **b) Wasserwirtschaft**

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine nachträgliche Versickerung ist auf den bereits überwiegend seit langem bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Das Gebiet ist erschlossen, weitgehend bebaut und aufgrund der gewerblichen Vornutzung i.W. vollversiegelt. Die Flächen sind entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angebunden. In den umgebenen Straßen bestehen Mischwasserkanäle. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll daher verzichtet werden.

### **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Änderungsbereich liegt im Osten von Everswinkel im Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Wohnsiedlungsbereich und dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet. Er ist seit vielen Jahren weitgehend bebaut; im zentralen Bereich befindet sich der ehemalige Garten des Betriebsleiterwohnhauses, der von einer Baum-Strauch-Hecke umgeben ist. Da sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden, sind keine konkreten Vorkehrungen im Bebauungsplan zu treffen. Die Untere Landschaftsbehörde hat im Planverfahren aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.

Der Ursprungsplan setzt entlang der Straße Am Haus Langen einen Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Entlang der Freckenhorster Straße enthält der Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Einzelbäumen, in der in der Örtlichkeit entlang der Stellplatzanlage eine Reihe jüngerer Eschen angelegt ist. Mit dem Ziel der Eingrünung des neuen Einzelhandelsstandorts wird im Rahmen der 21. Planänderung entlang der Straße Am Haus Langen sowie südlich und östlich des Baufelds eine Fläche zum Anpflanzen einer Schnitthecke festgesetzt. Zudem sind entlang der Straße Einzelbäume, z.B. Esche oder Säulenbuche, anzupflanzen. Die bestehenden Bäume an der Freckenhorster Straße sollen im Rahmen der Planrealisierung erhalten bleiben und im Bereich der künftigen Einfahrt ergänzt werden. Sie werden im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung festgesetzt. Damit ist

die Eingrünung des Gebäudekomplexes entlang den Straßenachsen bzw. zur angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet.

## 6. Umweltsrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung entsprechend der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach § 3c UVPG nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das vorliegende Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets und ist bereits seit vielen Jahren fast vollständig bebaut. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung ist bereits in der Vergangenheit getroffen worden. Bodeneingriffe sind weitgehend bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Braunerde-Böden überprägt worden sind.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebaulich geordnete Nachnutzung eines vormaligen Gewerbestandorts im Siedlungszusammenhang vorbereitet. Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die vorliegende Planung nur in geringem Umfang im Bereich der o.g. Gartenteilfläche verursacht. Somit trägt die Gemeinde dem Ziel der Folgenutzung vorbelasteter Standorte, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich erachtet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>17</sup> zu Grunde zu legen.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch die leer stehenden Gebäude und Flächen des Teppichgeschäfts und der Spedition. Der Bereich ist größtenteils versiegelt. Im zentralen Bereich wird der Garten des ehemaligen Betriebsleiterwohnhauses mit der umrandenden Baum-Strauch-Hecke überplant. Im Rahmen der Planrealisierung sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen und ein Teil der Gehölze entfernt werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote kann somit nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Gebäude sowie ein Teil der Bäume potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Brutplätze für Vögel darstellen. Vor diesem Hintergrund wurde vor Einleitung des Planverfahrens eine **artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**<sup>18</sup> eingeholt.

Im Rahmen einer einmaligen Begehung im Januar 2013 wurde die überplante Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für streng geschützte Vogel- und Fledermausarten bewertet. Die Gebäude wurden begangen und die Fassaden auf mögliche Nischen und Spalten kontrolliert. Der Baumbestand wurde vom Boden mit einem Fernglas auf Höhlenquartiere für Fledermäuse abgesucht. Im Ergebnis hat der Gutachter keine Hinweise auf aktuell besetzte Quartiere von **Fledermäusen** entdeckt. Baumhöhlen wurden im vorhandenen Baumbestand nicht gefunden, so dass kein Fledermausbesatz zu vermuten ist.

Im betroffenen Gebäude- und Gehölzbestand ist mit überwiegend häufigen und anpassungsfähigen **Vogelarten** zu rechnen, z.B. Schwarz- und Singdrossel und verschiedene Meisenarten. Planungsrelevante Arten, die regelmäßig im Siedlungsbereich vorkommen (z.B. Waldkauz oder Gartenrotschwanz), sind nach Angaben der Potenzialanalyse aufgrund unzureichender Habitatbedingungen, wie z.B. fehlende Brutmöglichkeiten, im Plangebiet nicht zu erwarten. Ergänzend wird auf die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und das Protokoll verwiesen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit dem Abriss der bestehenden Gebäude und der Neuerrichtung von Gebäuden sowie Herstellung von Stellplatzflächen und Außenanlagen sowie der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung). Der Gutachter erstellt folgende **Prognose zu den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen**:

Überwinternde Fledermäuse konnten im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass mit Beginn der Aktivitätsphase Fleder-

---

<sup>17</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

<sup>18</sup> Schwartz (2013): Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ - 21. Änderung, Everswinkel - Potenzialanalyse Artenschutz. Faunistische Gutachten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warrendorf. Februar 2013.

mäuse ihre Quartiere wechseln und geeignete Nischen innerhalb des Gebäudes beziehen (z.B. Wochenstubenquartiere). Die zu erwartenden Vogelarten sind ausnahmslos häufig und ungefährdet. Für diese kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustands die Verbote des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind. Das Tötungsverbot nach § 44(1) Nr. 1 BNatSchG kann vermieden werden, indem der Baum- und Strauchbestand außerhalb der Brutzeit gerodet bzw. zurückgeschnitten wird. Dies gilt ebenso für das Gartenhaus, in dem ein vorjähriges Nest gefunden wurde.

Im **Ergebnis** hat der Gutachter nach aktuellem Kenntnisstand ermittelt, dass die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG durch den Abriss des Gebäudes nicht berührt werden. Ein Bezug der Gebäude durch Fledermäuse ab März ist jedoch nicht ausgeschlossen, so dass bei einem Gebäudeabriss in der Zeit von Anfang März bis Ende September eine Kontrolle ein- bzw. ausfliegender Tiere erforderlich wird. Zudem sind jegliche Baumfällungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Die Untere Landschaftsbehörde teilt die Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass unter Berücksichtigung der in der Prüfung genannten und in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Bei Entfernung oder Beschneidung von Gehölzen im Plangebiet sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW grundsätzlich zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis zum Artenschutz. Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### **6.4 Eingriffsregelung**

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Reaktivierung einer brach gefallenen integrierten Gewerbefläche. Im Rahmen der Umnutzung sollen bereits weitgehend vollständig versiegelte Flächen mit einem Lebensmittelmarkt und entsprechenden Außenanlagen neu bebaut werden. Es erfolgt eine städtebauliche Neuordnung dieser Fläche im Siedlungszusammenhang. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche somit für sinnvoll gehalten, die Nachverdichtung entlastet zudem (geringfügig) den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert. Sie werden von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt, ein Ausgleichsbedarf besteht in den Fällen gemäß § 13a(1) Nr. 1 BauGB somit nicht.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die Gemeinde Everswinkel verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z.B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Die vorliegende 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 überplant eine ursprünglich gewerblich genutzte, weitgehend vollständig versiegelte Fläche am nordwestlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets. Vor einiger Zeit wurde der Betrieb des Teppichgeschäfts und des Logistikunternehmens eingestellt, die Flächen und Gebäude stehen derzeit leer. Im zentralen Bereich wird eine kleinere Gartenfläche überplant. Die Planung dient somit der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine großflächigen neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang und der baulichen Vorprägung keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen angemessenen Flächenmobilisierung und Neuordnung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 7. Bodenordnung

Die Flächen des geplanten Sondergebiets befinden sich insgesamt im Besitz der Vorhabenträgerin. Nach heutiger Kenntnis sind daher keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> *
Sondergebiet, davon u.a.	<b>4.570</b>
- Fläche für Stellplätze	2.190
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	545
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>4.570</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ – 21. Änderung ist durch den Ausschuss für Planung und Umweltschutz am 06.12.2012 (V-126/2012) gefasst worden. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ - 21. Änderung ist gemäß § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB vom 08.03.2013 bis einschließlich 08.04.2013 im Fachbereich Planen, Bauen, Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2013 gemäß § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

### b) Planentscheidung

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist die planungsrechtliche Absicherung der Neuan siedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts und eines Backshops im Bereich einer bisher gewerblich genutzten Fläche südlich der Freckenhorster Straße und östlich der Straße Am Haus Langen. Die inzwischen i.W. leer stehenden Gewerbebauten weisen einen städtebaulich unattraktiven Zustand auf und sollen im Zuge der Planrealisierung vollständig abgerissen werden. Zudem wird ein bisher betriebsbezogenes Wohnhaus entfernt. Mit dieser Reaktivierung der Fläche im Siedlungszusammenhang verfolgt die Gemeinde das Ziel der städtebaulichen Neuordnung. Das geplante Vorhaben soll sich verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Ein weiteres Ziel stellt die Weiterentwicklung der örtlichen Versorgungsfunktion besonders im östlichen Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange dar. Die Planung entspricht damit den Zielen des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Everswinkel, im Mai 2013

**Anlage zur Begründung:**

**Gemeinde Everswinkel:**

## **Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ - 21. Änderung**

**Hier: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 3c UVPG**

### **Gliederung gemäß UVPG, Anlage 2**

- I. Ausgangslage und Planungsziel**
- II. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls**
- III. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls - tabellarische Beschreibung und Bewertung**
  1. Merkmale des Vorhabens
  2. Standort des Vorhabens
  3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens
  4. Fazit

**Entwurf, Februar 2013  
Nachtrag im Mai 2013**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## I. Ausgangslage und Planungsziel

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat 2010 ein kommunales **Einzelhandelskonzept** beschlossen. Die Untersuchung zeigt auf, dass die Gemeinde Everswinkel im Vergleich zu anderen ähnlich großen, ländlich geprägten Gemeinden eine eher schwache Ausstattung mit Angebotsflächen der Nahversorgung aufweist. Aufgrund von Geschäftsaufgaben einzelner Betriebsstätten im Ortskern hat sich diese Situation in den letzten Jahren verschärft.

Mit dem grundsätzlichen Ziel der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung strebt die Gemeinde eine **Neuweisung eines Nahversorgungsstandorts** an. Intensive Bemühungen zur Errichtung großflächiger Nahversorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich waren bislang nicht erfolgreich. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind Einrichtungen und Erweiterungen großflächiger Betriebe nach dem Einzelhandelskonzept nur unter Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ausnahmsweise möglich. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts wurden elf Potenzialstandorte für Neuansiedlungen untersucht. U.a. wurde der Standort nördlich der Freckenhorster Straße geprüft und im Ergebnis als eine optional ergänzende Entwicklungsperspektive bewertet.

Nach intensiver politischer Beratung und vielen Gesprächen mit verschiedenen Betreibern hat der Rat beschlossen, die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Standort südlich der Freckenhorster Straße und östlich der Straße Am Haus Langen zu schaffen. Konkreter Planungsanlass für die vorliegende 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist somit das Vorhaben der **Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts und eines Backshops** auf dem Gelände eines bisherigen Teppichgeschäfts und einer ehemaligen Spedition an der Freckenhorster Straße. Die vorhandenen Firmengebäude und -flächen sowie das Betriebsleiterwohnhaus werden nicht mehr genutzt und sollen im Zuge der Planrealisierung abgerissen werden. Die im Eckbereich zur Straße Am Haus Langen gelegene ca. 0,5 ha große Fläche soll insgesamt reaktiviert und neu geordnet werden.

Konkret handelt es sich aktuell um einen sog. Discount-Markt mit einer angestrebten Verkaufsfläche von rd. 810 m<sup>2</sup> und einen Backshop im selben Gebäude mit rd. 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegebiet“ setzt für diese Fläche bisher ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Da die geplante Verkaufsfläche damit oberhalb der in der Rechtsprechung definierten Schwelle der Großflächigkeit liegt, ist zur Ermöglichung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 mit Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nach § 11(3) BauGB erforderlich.

Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und der Grundsätze und Ziele des Einzelhandelskonzepts wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine **Einzelfallprüfung der Einzelhandelsverträglichkeit** des Standorts an der Freckenhorster Straße durchgeführt. Diese hat ergeben, dass das Planvorhaben in den Grundzügen den Zielvorstellungen, Grundsätzen und Ansiedlungsregeln des kommunalen Einzelhandelskonzepts entspricht. Es wurde festgestellt, dass die Verträglichkeit gegenüber den Einzelhandelsbeständen grundsätzlich gegeben ist, städtebauliche Folgewirkungen im Sinne von Funktionsverlusten im Hauptzentrum sind nach Angaben der Einzelfallprüfung nicht zu erwarten.

Die nordwestlich und westlich angrenzenden Wohngebiete sind in den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 13 als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen setzt der Ursprungsplan als Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO fest. Die Immissionsschutzbelange sind entsprechend im Rahmen der vorliegenden 21. Planänderung zu berücksichtigen. Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt.

Mit der angestrebten 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ soll ein Sondergebiet zur Vorbereitung der Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts entwickelt werden. Es erfolgt eine Reaktivierung und städtebauliche Aufwertung eines ehemaligen, brach gefallenen Gewerbestandorts. Zu weiteren Einzelheiten und Planungszielen wird auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan und die als Anlage beigefügten Gutachten verwiesen.

## II. UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

Nach §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung oder Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. **Voraussetzung** ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Plangebiet und Ziele der vorliegenden 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ sind eindeutig abgrenzbar. Die rechnerisch ermittelte Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO beträgt etwa 3.656 m<sup>2</sup>. Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall deutlich unterschritten. Schutzgebiete gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung ist gemäß § 13a(1) BauGB, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß UVPG oder nach Landesrecht besteht. Laut Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8 ist bei Bebauungsplanänderungen oder -aufstellungen für Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> und mehr ist von UVP-pflichtigen Vorhaben auszugehen, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Bei Planungen für Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> ist eine **allgemeine Vorprü-**

**fung des Einzelfalls** unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Durch den Bebauungsplan wird das Planungsrecht für die **Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts** mit einer Verkaufsfläche von maximal 810 m<sup>2</sup> und eines integrierten Backshops mit einer Verkaufsfläche von rd. 80 m<sup>2</sup> geschaffen. Der bisher gewerblich genutzte Standort liegt derzeit brach und soll reaktiviert sowie städtebaulich neu geordnet werden. Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt außerhalb des Everswinkler zentralen Versorgungsbereichs im Übergang zwischen den bestehenden Wohngebieten und den östlich und südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten. Das Plangebiet wird im Rahmen der vorliegenden 21. Änderung als **Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Backshop** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen wird ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von maximal 810 m<sup>2</sup> zuzüglich Backshop mit rd. 80 m<sup>2</sup> VK. Konkret geplant ist ein Discountmarkt. Zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung werden für das Vorhaben die in Everswinkel nahversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortimente zugelassen. Mit dem Ziel, die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums weiterzuentwickeln und zu stärken und Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen in zentralen Versorgungsbereichen zu vermeiden, werden die zentrenrelevanten (nicht nahversorgungsrelevanten) Sortimente im Rahmen der vorliegenden Planung eingeschränkt. In Anlehnung an das Einzelhandelskonzept werden die zentrenrelevanten Sortimente als **Randsortimente** auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Hauptsortiments begrenzt.

Die vorliegende Vorhabenplanung erreicht eine Geschossfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Somit wird eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG** durchgeführt. Diese Vorprüfung bezieht sich besonders auf die mit der Überplanung verbundenen Auswirkungen durch zusätzliche Nutzungen. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 13a(2) Nr. 4 sowie auf § 1a(3) Satz 5 BauGB verwiesen. Danach ist in diesen Fällen ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht mehr erforderlich.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird nachfolgend in Form einer tabellari-schen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Ausgewertet werden die im Vorfeld des Planverfahrens im Februar 2013 vorliegenden Informationen. Die Prüfung folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gemäß § 3c(1) Satz 3 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (oder durch den plangemäßen Bestand) offensichtlich ausgeschlossen werden. Nach Satz 4 ist zudem zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte überschritten werden. Eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG wäre dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

### III. UVP-Vorprüfung - tabellarische Beschreibung und Bewertung

#### 1. Merkmale des Vorhabens (Grundlage: Entwurfsplanung Februar 2013)

Kriterium gemäß UVP-G, Anlage 2	Beschreibung/Auswirkung	Bewertung/ Erheblichkeit
<p><b>1.1</b>                      Vorhabengröße, Flächenbilanz</p>	<p>a) Gesamtfläche Plangebiet ca. 4.570 m<sup>2</sup></p> <p>b) Planung, Brutto-Flächen ca.                      - Sondergebiet (SO), großfläch. EZH ca. 4.570 m<sup>2</sup>                      Gesamtfläche ca. 4.570 m<sup>2</sup></p> <p>c) = überbaubare Grundfläche GR gemäß B-Plan                      - Sondergebiet GR x 0,8 ca. 3.656 m<sup>2</sup></p>	<p>B-Plan Nr.11 - 21. Änderung unter 20.000 m<sup>2</sup>-Schwelle gemäß § 13a BauGB, aber gem. UVP-G-Anlage Nr. 18.6.2/18.8 allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</p> <p>GR klar unter 100.000 m<sup>2</sup> UVP-Schwelle mit regelmäßig erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>
<p><b>1.2</b>                      Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft                      (vgl. Begründung B-Plan mit ausführlichen Planinhalten)</p>	<p>a) <b>Bebauung, Nutzungsziele:</b>  <b>Bestand:</b>                      - Ehemalige Gewerbenutzung (Teppichgeschäft, Spedition) und betriebsbezogenes Wohnhaus mit Garten                      - Aktuell Leerstand                      - Im Umfeld WA (Westen und Nordwesten) und GE/GI im Süden und Osten</p> <p><b>Planung:</b>                      - Reaktivierung und Neuordnung der Gewerbebrache                      - Überplanung GE-Gebiet als SO Nahversorgung-Lebensmittelmarkt und Backshop</p> <p>b) <b>Verkehrsflächen:</b>  <b>Bestand:</b>                      - Äußere Haupteinschließung Freckenhorster Straße leistungsfähig                      - Binneneinschließung Gelände über Zufahrt von Freckenhorster Straße für rückwärtigen Bereich</p>	<p>Wiedernutzbar-machung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche, Entfernung der alten Bausubstanz und z.T. des Gehölzbestands</p> <p>Konkrete bauliche Umweltrelevanz i.S. UVP-G nicht gegeben bzw. sehr gering</p> <p><b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b></p> <p>Erhöhung Stellplatzangebot, damit insgesamt geringfügig höherer Versiegelungsgrad, räumliche Begrenzung entsprechend Vorha-</p>

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung/Auswirkung	Bewertung/ Erheblichkeit
	<p><b>Planung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an Freckenhorster Straße i.W. wie Bestand</li> <li>- Anordnung Stellplatzanlage nördlich des Markts im Eckbereich Freckenhorster Straße/Straße Am Haus Langen</li> <li>- Anlieferung über Stellplatzanlage im Osten des Markts</li> </ul> <p><b>c) Private Grünflächen, Durchgrünung:</b></p> <p><b>Bestand:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumreihe auf Stellplatzanlage entlang Freckenhorster Straße</li> <li>- Garten des Betriebsleiterwohnhauses mit Baum- Strauch-Hecke</li> </ul> <p><b>Planung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i.W. Entfernung des Gartens und des Gehölzbestands im Rahmen der Planrealisierung</li> <li>- Erhalt der Baumreihe an Freckenhorster Straße</li> <li>- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen an der Straße Am Haus Langen</li> <li>- Anpflanzung einer Schnithecke im Westen, Süden und Osten zur Standorteingrünung</li> </ul>	<p>benplanung, Anlieferung von der schutzwürdigen Wohnnutzung abgewandt</p> <p>Umweltrelevanz i.S. UVPG gering</p> <p><b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b></p> <p>Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse im Planverfahren: im Ergebnis artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG durch Abriss des Gebäudes nicht berührt</p> <p>Maßnahmen: Entfernung Gehölzbestand außerhalb der Brutzeit, bei Abriss innerhalb der Brutzeit Kontrolle der Gebäude durch Gutachter</p> <p>Umweltrelevanz i.S. UVPG gering</p> <p><b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b></p>
<p><b>1.3 Abfallerzeugung</b></p>	<p>Durch neue Einzelhandelsnutzung ggf. vermehrter Anfall von Verpackungsmaterialien, Verwertung und Beseitigung nach gesetzlich geregelten Vorgaben</p>	<p>Keine besondere Problematik erkennbar</p> <p><b>Im Ergebnis: keine verbleibenden</b></p>

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung/Auswirkung	Bewertung/ Erheblichkeit
		erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
<p><b>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>                      (vgl. Begründung B-Plan mit ausführlichen Erläuterungen zum Immissionsschutz)</p>	<p><b>Umweltrelevante geplante Nutzungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehr Lärmimmissionen in umliegenden Wohngebieten durch Marktbetrieb, insbesondere durch Stellplatznutzung, Einkaufswagen-Sammelstelle, Anlieferung</li> <li>- Neuer Lebensmittelmarkt-Standort führt voraussichtlich zur Steigerung des örtlichen Zielverkehrs - im Sinne der Nahversorgung vertretbar</li> <li>- Belastung auf Freckenhorster Straße als innerörtliche Verbindungsachse zu bewältigen, keine besondere zusätzliche Belastung für zu schützende Wohnnutzungen im Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand</li> </ul> <p><b>Gefahr allgemeiner Umweltverschmutzung, Lärm, Licht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit den im Lärmgutachten aufgeführten Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen TA Lärm nachts an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten, da eine Nachtnutzung nicht stattfindet. Tags werden die Immissionsrichtwerte mit Ausnahme der Immissionsorte I3A und I3B an allen umliegenden Immissionsorten (bestehende Wohnnutzungen) eingehalten und um bis zur 8 dB(A) unterschritten. Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. Orientierungswerte nach DIN 18005 im Bereich des westlich der Straße Am Haus Langen gelegenen Wohngrundstücks (I3A und I3B, Allgemeines Wohngebiet WA, 55/40 tags/nachts) ist die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Im Ergebnis sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme gewährleistet.</li> <li>- Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen an den Wohngebäuden im Westen können durch die Lärmschutzwand verhindert werden. Das Wohngebäude im Norden hat zum Lebensmittelmarkt keine großen Fensteröffnungen ausgerichtet, der Garten ist mit einer hohen Einfriedung versehen.</li> </ul>	<p>Im Vergleich zur bestehenden gewerblichen Nutzung voraussichtlich mehr Lärmemissionen durch Marktbetrieb</p> <p>Schalltechnisches Gutachten im Planverfahren - im Ergebnis verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung: Lärmschutzwand, Asphaltierung Fahrgassen, Einhausung Einkaufswagen-Sammelstelle, Regelung Öffnungs- und Betriebszeiten, Regelung zu Kühl-/Lüftungstechnik im Genehmigungsverfahren</p> <p>Ggf. Mehrverkehr auf umliegendem Straßennetz, aber im Rahmen ihrer aktuellen Funktion vertretbar</p> <p>Keine Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen</p> <p>Umweltauswirkungen i.S. UVPG begrenzt und vertretbar</p> <p><b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nach-</b></p>

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung/Auswirkung	Bewertung/ Erheblichkeit
		teiligen Umwelt- auswirkungen
<b>1.5 Unfallrisiko</b> (insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kfz-Verkehre auf angrenzenden Straßenzügen: umgebende Straßen sind allgemein ausreichend leistungsfähig und verkehrssicher.</li> <li>- Anlieferung: Vermischung Kunden- und Anlieferungsverkehr eher ungünstig, aber nach Prüfung interner Verkehrsabläufe durch Vorhabenträgerin funktionsfähig</li> </ul>	<b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umwelt- auswirkungen</b>

## 2. Standort des Vorhabens

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung, ökologische Empfindlichkeit/Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
<b>2.1 Bestehende Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Gebäude und Nutzungen gemäß Ursprungsplan - derzeit Leerstand</li> <li>- Garten mit umgebender Baum-Strauch-Hecke</li> <li>- Abriss und Entfernung Gehölzbestand im Rahmen der Planrealisierung</li> <li>- Besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Biotope im Plangebiet nicht vorhanden, keine Überplanung wertvoller Bäume oder Biotope</li> <li>- Rechtslage gemäß B-Plan Nr. 11: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen gemäß Abstandserlass</li> <li>- Zielsetzung gemäß B-Plan Nr. 11 - 21. Änderung: Sondergebiet Nahversorgung Lebensmittelmarkt und Backshop mit entsprechender Stellplatzanlage</li> </ul>	<p>Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse im Planverfahren: im Ergebnis artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG durch Abriss des Gebäudes nicht berührt</p> <p>Maßnahmen: Entfernung Gehölzbestand außerhalb der Brutzeit, bei Abriss innerhalb der Brutzeit Kontrolle der Gebäude durch Gutachter</p> <p><b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umwelt- auswirkungen</b></p>
<b>2.2 Qualität der Schutzgüter</b>	<p><b>Schutzgut Mensch:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verträglichkeit des neuen Sondergebiets für Nahversorgung möglich, Lärmschutzwand und weitere Maßnahmen schützen die umliegenden Wohngebiete vor Lärm- und Lichtimmissionen</li> </ul>	Auswirkungen auf Schutzgut durch Neuausweisung des Sondergebiets vertretbar

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung, ökologische Empfindlichkeit/Auswirkungen	Bewertung/ Erheblichkeit
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kein unverhältnismäßiger Mehrverkehr auf umliegendem Straßennetz</li> <li>- Sicherung und ggf. Verbesserung Nahversorgungsangebot erhöht Lebensqualität im Einzugsbereich</li> </ul> <p><b>Schutzgut Natur und Landschaft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überplanung unproblematisch, keine besonders schützenswerten Biotope oder Schutzgebiete im Bestand</li> <li>- Artenschutz, biologische Vielfalt: Gesamtanlage im Siedlungszusammenhang mit bisher geringer Bedeutung für spezialisierte seltene Tier- und Pflanzenarten - keine Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt, gewisse Bedeutung allenfalls für sog. „Allerweltsarten“ erwartet</li> <li>- Betroffenheit ggf. durch Gebäudeabriss und Entfernung der Gehölze</li> </ul> <p><b>Schutzgut Boden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Böden durch Bestand und frühere Gewerbenutzung überprägt und versiegelt</li> <li>- Im Plangebiet keine Altlasten bekannt</li> <li>- Im Randbereich Kampfmittelverdachtsfläche - Vorsicht bei Erdarbeiten und Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben der Kampfmittelbeseitigung</li> <li>- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch Reaktivierung einer Gewerbebrache</li> </ul> <p><b>Wasser:</b></p> <p>Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet, Überplanung unproblematisch</p> <p><b>Schutzgut Luft/Klima:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine besondere Belastungssituation im Übergang zwi-</li> </ul>	<p><b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b></p> <p>Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse im Planverfahren: im Ergebnis artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG durch Abriss des Gebäudes nicht berührt</p> <p>Maßnahmen:                  Entfernung Gehölzbestand außerhalb der Brutzeit, bei Abriss innerhalb der Brutzeit Kontrolle der Gebäude durch Gutachter</p> <p><b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b></p> <p>Keine Beeinträchtigungen</p> <p>Keine Beeinträchtigungen</p> <p>Keine Beeinträchtigungen</p>



### 3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens

<b>Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2</b>	<b>Beschreibung, ökologische Empfindlichkeit/Auswirkungen</b>	<b>Bewertung/ Erheblichkeit</b>
<b>3.1 Ausmaß</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung des Sondergebiets berücksichtigt i.W. die konkrete Vorhabenplanung</li> <li>- Verbesserung des Nahversorgungsangebots durch neuen Lebensmittelmarkt und Backshop</li> <li>- Belastung durch Lärm- und Lichtimmissionen auf umliegenden Wohngrundstücken durch entsprechende Maßnahmen im verträglichen Rahmen - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet</li> <li>- Belastung insgesamt auf engeren Bereich mit Wohnnutzungen etc. begrenzt und aus Umweltsicht unproblematisch</li> </ul>	<b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b>
<b>3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen</b>	Ein grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung verbleibenden Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.	Keine Auswirkungen
<b>3.3 Schwere und Komplexität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Planänderung keine Auswirkungen mit besonderer Schwere oder Komplexität</li> <li>- Am Standort werden keine im Vergleich zu anderen Flächen zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht.</li> </ul>	Keine Auswirkungen
<b>3.4 Wahrscheinlichkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen durch Gebäudeabriss und Entfernung des Gehölzbestands ermittelt, werden aber nicht als erheblich eingestuft</li> <li>- Auswirkungen (i.W. Lärm) durch Marktbetrieb ermittelt, werden aber nicht als erheblich eingestuft</li> </ul>	Auswirkungen i.W. bekannt und nicht „erheblich“ im Sinne des UVPG  <b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b>
<b>3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Natur und Landschaft sind bezogen auf den Bestand im Plangebiet i.W. bereits erfolgt</li> <li>- Rücknahme der Planung auch bei Nutzungsänderungen o.ä. aufgrund des Bestands und der bisherigen gewerblichen Nutzung führt nicht zu wesentlichen Entlastungen z.B. für Natur und Landschaft</li> </ul>	Auswirkungen i.W. bekannt und nicht „erheblich“ im Sinne des UVPG  <b>Im Ergebnis: keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b>

#### 4 Fazit

Die Überplanung durch die vorliegende 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ umfasst insgesamt ca. 0,5 ha und führt nach dem vorliegenden Kenntnisstand zu **keinen verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Im Verhältnis zum Ursprungsplan werden im Rahmen der vorliegenden Planänderung zwar Nutzungsziele geändert und neu formuliert, baulich entspricht dies im Grundsatz der ursprünglichen gewerblichen Nutzung. Durch die Planrealisierung ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit einem geringfügig höheren Versiegelungsgrad zu rechnen, jedoch lässt der Ursprungsplan bereits heute eine 80 %-ige Versiegelung der Grundstücke (GRZ 0,8) zu. Die GRZ wird im Zuge der vorliegenden Planung nicht geändert. Zudem ist im künftigen Marktbetrieb voraussichtlich mit mehr Ziel- und Quellverkehr durch die Kunden zu rechnen als bei der bisherigen gewerblichen Nutzung. Eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der Anwohner durch die höhere Frequentierung ist aber nicht zu erwarten. Die Lärmimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten werden sich besonders durch die geplante Stellplatzanlage verändern. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind aber weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Durch den Abriss der Gebäude und die Entfernung der Gehölze werden die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG im Ergebnis nicht berührt. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan geregelt. Auf das schalltechnische Gutachten sowie die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wird ergänzend verwiesen.

Einen Anhaltspunkt für die **Erheblichkeit** möglicher Umweltbeeinträchtigungen bieten die im UVPG gewählten Größenordnungen des Gesetzgebers: *„Bei lediglich vorprüfpflichtigen Vorhaben (= ab 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche oder bei den hier im Innenbereich vorliegenden Größenordnungen) kann ... von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie aufgrund der in Anlage 2 zum UVPG angeführten Kriterien vergleichbar schwere Umweltauswirkungen haben können“* (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW, 2001, *Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung - Mustereinführungserlass der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, S. 10*). Diese Größenordnungen werden im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.

Die Umweltauswirkungen durch die vorliegende 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ werden in der Summe aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung unter Umweltgesichtspunkten als geringfügig und vertretbar bewertet. Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht gesehen. Somit besteht nach § 3c UVPG keine Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Planverfahren kann gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Im weiteren Planverfahren werden umweltrelevante Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet.

**Nachtrag Mai 2013:**

In der Offenlage und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. §§ 3(2), 4(2) BauGB im März/April 2013 haben sich über die o.g. Inhalte der UVP-Vorprüfung des Einzelfalls und über die Begründung zum Bebauungsplan hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung der UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlagen April/Mai 2013).

Everswinkel, im Februar 2013 und Nachtrag im Mai 2013